TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2024/DS-PT
Ngày: 24/7/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc về đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Công Đường

Ông Nguyễn Trung Tín

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 142/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2024/QĐXX-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐXX-PT ngày 09 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1) Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966.

2) Bà Trần Thị H, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Đều có mặt.

- *Bị đơn:*

1) Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968.

2) Bà Trần Thị Tố O, sinh năm 1972.

Bà Trần Thị Tố O ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Văn H1 tham gia tố tụng. Ông H1 có mặt.

3) Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1978.

4) Bà Trần Thị Lệ H2, sinh năm 1984.

Bà Trần Thị Lệ H2 ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Văn M tham gia tố tụng. Ông M có mặt.

5) Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1) Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Bà S ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Chí T tham gia tố tụng. Ông T có mặt.

2) Cháu Nguyễn Ngọc Khánh A, sinh ngày 07/02/2018; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Khánh A1: Ông Nguyễn Chí T và bà Huỳnh Thị S. Ông T có mặt.

3. Ông Nguyễn Phương Duy D1, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

4. Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Anh V, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt..

7. Cháu Nguyễn Phước Long P, sinh ngày 15/01/2020; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Phước Long P: Bà Nguyễn Thị Anh V và ông Nguyễn Phước Định P1. Bà V có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Tố O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông, bà khai hoang diện tích đất tại thôn T, xã N, thị xã N và trồng 1500 cây bạch đàn; đến năm 1999, xây dựng nhà ở trên đất và sau đó, đăng ký kê khai và được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: 483839; số vào sổ cấp GCN: 01807 QSDĐ/NB-NH ngày 27/12/2000 đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã N, diện

tích 2.980m^2, trong đó đất T: 200m^2, đất Q: 2.780m^2, địa chỉ thửa đất thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Liền kề thửa đất 619, tờ bản đồ số 11 của ông, bà về hướng Tây là thửa đất 618, tờ bản đồ số 11 của ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Tố O. Từ nhiều năm nay, vợ chồng ông H1 lấn chiếm của ông, bà với diện tích đất 174,5m^2. Liền kề thửa đất 619 về hướng Nam là đất của ông Nguyễn Chí T và bà Huỳnh Thị S; ông T và bà S lấn chiếm đất của ông bà với diện tích 189,9m^2. Đã nhiều lần ông bà yêu cầu ông H1, bà O và ông T, bà S phải trả lại đất lấn chiếm đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp nhưng các ông, bà này không đồng ý.

Ngày 09/11/2021, vợ chồng ông, bà và ông Nguyễn Chí T làm "Giấy thỏa thuận đất", theo đó, vợ chồng ông, bà thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Chí T 2m ngang đất để ông T không phải đập nhà với giá 80.000.000đ, ông T đặt cọc trước cho vợ chồng ông, bà 20.000.000đ, số tiền còn lại khi nào công chứng hợp đồng xong sẽ nhận đủ nhưng sau đó việc công chứng hợp đồng không thực hiện được vì diện tích đất chuyển nhượng cho ông T có một phần diện tích thuộc diện tích vợ chồng ông H1 lấn chiếm của vợ chồng ông, bà.

Nay, ông, bà yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Tố O trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 115,5m^2 và 62,7m^2 bờ đất như bản trích đo đã thể hiện; đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông bà và ông T về việc ông bà bán 2m ngang đất cho ông Nguyễn Chí T và thỏa thuận giá trị diện tích đất bán cho ông T là 80.000.000đ như "Giấy thỏa thuận đất" ngày 09/11/2021, ông T đã trả cho ông bà 20.000.000đ nên ông T phải trả cho ông bà 60.000.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật; ông H1, bà O và ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Ông, bà xin rút yêu cầu về việc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Lệ H2 phải trả lại cho ông bà 189,9m^2, thuộc thửa đất số 619, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã N vì diện tích đất trên hiện do ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Các bị đơn trình bày:

- Ông Nguyễn Chí T trình bày:

Ông đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông D, bà H. Đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận về việc ông D, bà H thỏa thuận bán 2m ngang đất cho ông và thỏa thuận giá trị diện tích đất là 80.000.000đ như "Giấy thỏa thuận đất" ngày 09/11/2021. Ông đã trả cho ông D và bà H 20.000.000đ nên ông sẽ trả cho ông D và bà H 60.000.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông yêu cầu ông M, bà H2 phải điều chỉnh lại ranh thửa đất đã bán cho ông theo đúng ranh đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

- Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Tố O trình bày: Ông, bà không đồng ý với yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất ông bà sử dụng ổn định từ năm 1991 cho đến nay, ranh không thay đổi, ông bà cũng không lấn chiếm đất của ai.

- Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Lệ H2 trình bày:

Nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông, bà nên ông, bà không có ý kiến gì. Về ý kiến của ông Nguyễn Chí T, trước đây ông, bà có bán đất cho ông T, khi thực hiện cắm mốc ranh giữa thửa đất của ông bà và thửa đất đã bán cho ông T có sự nhầm lẫn dẫn đến ranh của thửa đất chưa đúng với ranh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đồng ý đều chỉnh lại ranh theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày**:*

- Bà Huỳnh Thị S trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Chí T, ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Lệ H2. Bà không trình bày gì thêm.

- Ông Nguyễn Phương Duy D1 trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn H3 đã trình bày, không trình bày gì thêm.

- Ông Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị Anh V và bà Nguyễn Thị Thúy K trình bày: Ông, bà thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Tố O, không trình bày gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ vào Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, 8 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Tố O, anh Nguyễn Chí N, chị Nguyễn Thị Anh V, chị Nguyễn Thị Thúy K và cháu Nguyễn Phước Long P phải trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H diện tích đất lấn chiếm 115,5m^2 và 62,7m^2 bờ đất thuộc thửa đất số 619, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: 483839; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng: 01807 QSDĐ/NB-NH do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H ngày 27/12/2000 (Ký hiệu lô B và bờ đất, kèm theo sơ đồ bản vẽ).

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H với bị đơn ông Nguyễn Chí T, cụ thể như sau: Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H bán 2m ngang đất (từ trước về sau hết chiều dài thửa đất) cho ông Nguyễn Chí T với giá 80.000.000đ, ông T đã đặt cọc cho ông D, bà H 20.000.000đ theo giấy thỏa thuận đất ngày 09/11/2021, ông T phải trả cho ông D và bà H 60.000.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật (Ký hiệu lô A, kèm theo sơ đồ bản vẽ).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Lệ H2 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H 189,9m2 đất, thuộc thửa đất số 619, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã N của nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Tố O kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Tố O giữ nguyên kháng cáo, cho rằng ông, bà không lấn chiếm đất của ông D, ranh giới đất của các bên đã được xác định rõ ràng bằng hàng rào do chính ông D làm từ năm 1999; lời khai của ông D cho rằng năm 1993, vợ chồng ông D khai hoang thửa đất 619 là không đúng, thực chất đất là do cha mẹ ông và các con trong gia đình khai phá từ trước năm 1982, sau này, mẹ ông là Hà Thị N1 mới cho ông Nguyễn Văn D thửa đất 619.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D không đồng ý với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Tố O và trình bày: Thửa đất 619 cùng các thửa đất 618 (của ông H1) và 700 (thửa đất 700 nay được tách thành thửa đất 1079 của ông T và 1080 của ông M), tờ bản đồ 11, tọa lạc tại thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đều là do nguyên đơn cùng cha mẹ và các anh em trong gia đình khai hoang, canh tác từ năm 1983; ông H1 lập gia đình trước thì được nhận đất trước. Năm 1993, ông D mua 1.500 cây bạch đàn và trồng trên thửa đất 619. Năm 1999, ông D xây nhà trên đất và năm 2000, rào tứ phía thửa đất 619 của mình bằng lưới B40, trụ bê tông, có 4 trụ gỗ, ranh hàng rào này vẫn giữ đến hiện nay; riêng ranh hàng rào giáp thửa đất 700 (nay là thửa đất 1079) thì bị ông tháo đi một đoạn phần phía ngoài đường, phần hàng rào phía trong vẫn còn; việc tháo hàng rào được thực hiện sau khi Tòa án đi đo vẽ lần 1. Quá trình sử dụng đất, ông và các chủ đất xung quanh không ai tranh chấp ranh giới. Do có nhu cầu bán đất để trả nợ nên tháng 11 năm 2021, ông yêu cầu Công ty đo vẽ địa chính Ninh Hòa đo đạc lại thửa đất 619 của mình thì phát hiện theo bản vẽ đất được đo, đất của ông bị các chủ thửa đất 618 và 700 lấn chiếm, diện tích đất ông M lấn là 189,9m^2, ngang mặt đường là 4,4m. Vì ông M đã bán đất cho ông Nguyễn Chí T và ông T đã xây nhà trên một phần đất nên ông đã đồng ý bán cho ông T 02m ngang đất để ông T không phải dỡ nhà, phần đất còn lại hơn 02m ngang giáp với hàng rào đất của ông thì ông T sẽ trả lại. Tuy nhiên, ông T không trả đất và không trả tiền phần đất đã mua; ông H1 (chủ thửa đất 618) cũng không trả đất lấn chiếm nên ông mới khởi kiện đi đòi đất. Việc ông rút yêu cầu khởi kiện với ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Lệ H2 (chủ thửa đất 700 trước đây) là do phần đất ông tranh chấp nằm trong thửa đất đã được vợ chồng ông M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí T và ông T đang trực tiếp sử dụng. Ngoài phần đất Tòa án công nhận ông và ông T thỏa thuận mua bán ngang 02m theo "Giấy thỏa thuận đất" lập ngày 09/11/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D

với ông Nguyễn Chí T, ông T phải trả lại cho ông phần đất bị lấn chiếm còn lại hơn 2m ngang.

- Bị đơn ông Nguyễn Chí T trình bày: Vì ông Nguyễn Văn D nói ông lấn đất và dọa tháo dỡ nhà nên ông đồng ý mua lại 2m ngang đất theo "Giấy thỏa thuận đất" lập ngày 09/11/2021; 02m ngang đất này còn cách hàng rào đất của ông D một khoảnh đất trống nữa; nếu Tòa án xác định khoảnh đất đó của ông D thì ông cũng đồng ý trả lại cho ông D; nếu Tòa án xác định không phải của ông D thì ông không đồng ý trả. Ông không đồng ý với việc bản án sơ thẩm buộc ông phải chịu chi phí tố tụng và án phí.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M không có ý kiến gì.

- Ông Nguyễn Phương Duy D1 thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

- Các ông, bà Nguyễn Chí N, Nguyễn Thị Anh V, Nguyễn Thị Thúy K thống nhất với trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai sót trong việc thu thập chứng cứ đối với M1 trích đo địa chính kèm theo bản án (bản vẽ không thể hiện hệ tọa độ, đỉnh thửa, phần đất tranh chấp, tài sản trên đất tranh chấp) và đánh giá chứng cứ không đúng nên đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với nội dung tại Mục 1 Phần quyết định của bản án sơ thẩm; nội dung tại Mục 2 và Mục 3 Phần quyết định của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai phạm trong việc thu thập chứng cứ. Hồ sơ vụ án có Mảnh trích đo địa chính số 414/2022 đề ngày 07/7/2022 được kèm theo bản án sơ thẩm (bút lục 156) và M1 trích đo địa chính số 515/2022 ngày 08/7/2022 (bút lục 107) đều do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã N đo vẽ để phục vụ cho việc giải quyết vụ án nhưng các Mảnh trích đo này có nhiều nội dung chưa đúng, có sự mâu thuẫn giữa hai Mảnh trích đo địa chính nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, yêu cầu cơ quan đo vẽ điều chỉnh những nội dung chưa đúng, mâu thuẫn trên; Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ việc tồn tại 02 Mảnh trích đo địa chính có số liệu khác nhau trong khi Tòa án sử dụng một Mảnh trích đo để kèm bản án sơ thẩm, cụ thể:

[2] - Hai Mảnh trích đo địa chính không rõ được đo theo hệ tọa giả định hay VN2000, không xác định đỉnh thửa, không bảng kê hệ tọa độ (nếu đo theo hệ tọa độ VN2000), không ghi chiều dài các cạnh đất, cả phần tranh chấp và không tranh chấp (nếu đo theo hệ tọa độ giả định); không thể hiện rõ ràng, cụ

thể phần đất tranh chấp và phần đất vợ chồng nguyên đơn và ông Nguyễn Chí T thỏa thuận giải quyết tại Tòa án;

[3] - Một số ký hiệu trên bản vẽ thửa đất không đúng với ký hiệu tại phần chú thích (ví dụ như tại phần chú thích có ký hiệu phần diện tích lấn đường giao thông nhưng trên bản vẽ thửa đất không có ký hiệu này và ngược lại, trên bản vẽ thửa đất có những ký hiệu mà tại phần chú thích không có; bờ đất giáp ranh giữa thửa đất 619 và 618 cũng là phần đất nguyên đơn tranh chấp nhưng phần bờ đất này được ký hiệu khác với những phần đất tranh chấp khác);

[4] - Nhiều nội dung của hai Mảnh trích đo địa chính mâu thuẫn nhau, ví dụ: Theo phần chú thích và Bảng kê số tờ, số thửa, diện tích, loại đất thì số liệu về diện tích các thửa đất 619, 618 và 1079 ở hai Mảnh trích đo là khác nhau; tại Mảnh trích đo địa chính số 515/2022 ngày 08/7/2022, phần diện tích tranh chấp giáp với thửa đất 1079 được xác định là 210,9m^2 (không thể hiện chiều ngang phần đất tranh chấp giáp với đường bê tông là bao nhiêu mét), còn tại Mảnh trích đo địa chính số 414/2022, phần diện tích tranh chấp giáp với thửa đất 1079 được xác định 115,7m^2, ngang mặt đường bê tông là 2m, ký hiệu phần A; vậy phần đất tranh chấp còn lại là: 210,9m^2 - 115,7m^2 = 95,2m^2 nằm ở đâu, tại sao không được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 414/2022.

[5] - Bản vẽ thửa đất trên cả hai Mảnh trích đo địa chính quá nhỏ, rất khó để đọc và hiểu đúng.

[6] Ngoài ra, ranh đất tranh chấp có hàng rào do chính nguyên đơn xây dựng từ năm 2000, trên đất tranh chấp có một phần nhà và vật kiến trúc do bị đơn ông Nguyễn Chí T xây dựng từ năm 2018 nhưng không được định vị, ghi chú trên Mảnh trích đo địa chính và không được Tòa án cấp sơ thẩm đo vẽ và lập bảng vẽ hiện trạng tài sản trên đất trong khi việc đo vẽ này là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

[7] Việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm cũng sai. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào kết quả áp thửa giữa bản vẽ thực tế đất hiện nay với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo hệ tọa độ giả định trước đây để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng, bởi lẽ:

[8] - Việc áp thửa như trên là không chính xác vì bản đồ thửa đất trước đây được đo theo tọa độ giả định với tỉ lệ 1/2000 (1mm trên bản đồ bằng 2m trên thực tế), đo theo công nghệ thủ công, được scan lại và mã hóa trên máy tính nên độ chính xác không cao, sai số lớn.

[9] - Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua, không xem xét, đánh giá các chứng cứ quan trọng khác đã thu thập được như: (i) Lời thừa nhận của các bên về việc nguyên đơn là người tự rào hàng rào ranh đất từ năm 2000 và ranh đất từ đó đến nay không thay đổi, quá trình sử dụng đất không có ai tranh chấp ranh giới cho đến năm 2021, khi nguyên đơn đi đo đạc lại đất và căn cứ vào bản vẽ áp thửa của Công ty Đ xác định đất nguyên đơn bị thiếu mới tranh chấp đất với các bị đơn; (ii) việc bị đơn ông Nguyễn Chí T xây nhà trên phần đất mà sau này nguyên đơn cho là lấn chiếm nhưng nguyên đơn ở ngay sát bên cạnh không có ý

kiến gì; (iii) tại hồ sơ kê khai tách thửa đất 700 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1079 và 1080 (bút lục 70), Ủy ban nhân dân xã N xác nhận: "*ranh giới sử dụng đất không thay đổi, các hộ sử dụng đất liền kề không tranh chấp, diện tích đo chỉnh lý so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận tăng 35m^2 do trước đây tính diện tích không chính xác*)"...

[10] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mảnh trích đo địa chính số 515/2022 ngày 08/7/2022 (bút lục 107) đã thể hiện và lời khai của cả nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn ông Nguyễn Chí T xác định phần đất nguyên đơn tranh chấp giáp với thửa đất 1079 là 210,9m^2. Bản án sơ thẩm quyết định ghi nhận thỏa thuận của ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Chí T đối với phần đất ký hiệu A, diện tích 115,7m^2 nằm trong 210,9m^2 trên; phần còn lại 95,2m^2, nguyên đơn vẫn yêu cầu ông T trả lại nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, Mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án sơ thẩm cũng không thể hiện phần đất chưa được giải quyết này nằm ở đâu.

[11] Với những sai phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 trả lại 115,5m^2 đất lấn chiếm và 62,7m^2 bờ đất (Mục 1 Phần quyết định) và quyết định về việc công nhận sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Chí T mua bán 2m ngang đất tranh chấp (Mục 2 Phần quyết định). Vì 02 nội dung trên của bản án sơ thẩm bị hủy nên quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng (Mục 4 Phần quyết định) và án phí dân sự sơ thẩm (Mục 5 Phần quyết định) cũng bị hủy; chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[12] Quyết định của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Lệ H2 trả lại 189,9m^2 đất lấn chiếm được giữ nguyên. Tuy nhiên, 189,9m^2 đất mà nguyên đơn khởi kiện ban đầu, sau khi được Tòa án đo đạc, đã được xác định là 210,9m^2, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần đình chỉ xét xử theo diện tích được đo đạc thực tế này mới chính xác. Khi đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm những nội dung nêu trên.

[13] Án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm về các nội dung được tuyên tại Mục 1, Mục 2, Mục 4, Mục 5 Phần quyết định của bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm tại Mục 3 Phần quyết định về đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Lệ H2 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H 189,9m^2 đất, thuộc thửa đất số 619, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã N được giữ nguyên.

3. Án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị Tố O và ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị Tố O và ông Nguyễn Văn H1, mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001376 và số AA/2022/0001377 ngày 15/9/2023 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã Ninh Hòa;
- Chi cục THADS thị xã Ninh Hòa;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Hiền